

Fliegerhorst: Gesamtstädtisches Entwicklungspotential

[Auszug aus: Ackers Partner Städtebau, Städtebauliche Studie zur Entwicklung des Fliegerhorstes, 2010]

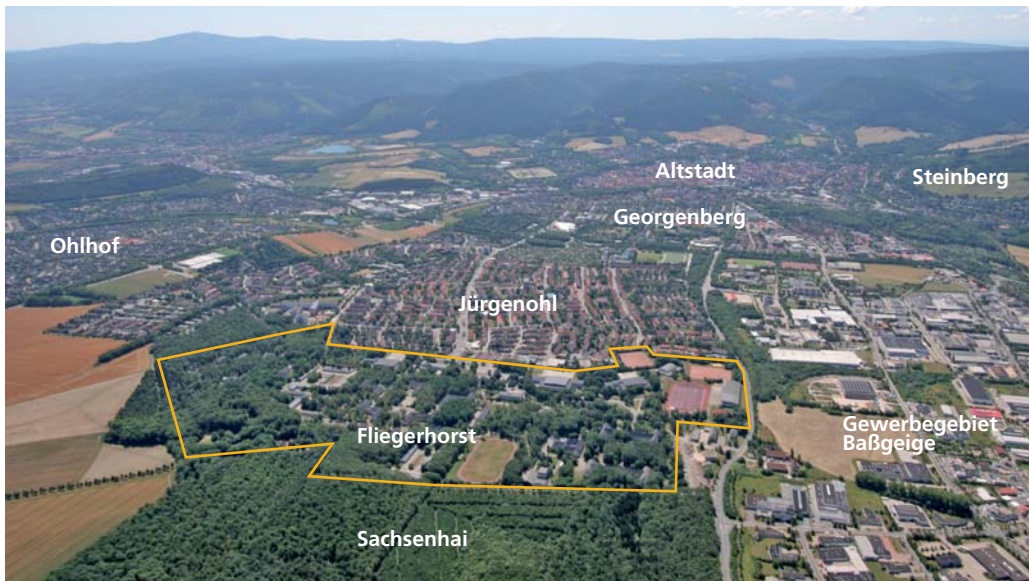


Abb. 7.2/9 Jürgenohl mit Fliegerhorst von Norden

Der Fliegerhorst Goslar im Norden des Stadtteils Jürgenohl steht nach seiner Aufgabe als Bundeswehrstandort für eine Nachnutzung zur Disposition. Das seit seiner Gründung in den 30er Jahren militärisch genutzte Territorium umfasst ca. 63 Hektar mit einem ausgedehnten Bestand an Kasernenbauten, mit Mannschafts- und Offiziersgebäuden, Versorgungseinrichtungen, Fahrzeughallen und sonstigen militärischen Einrichtungen. Eingebettet in einen ebenso umfangreichen Baumbestand gilt der gesamte Fliegerhorst in seiner Struktur als zeittypisches Beispiel einer Kaserne. Mit seinen Gebäuden und Freiflächen sind Entwicklungspotentiale für eine städtische Entwicklung vorhanden, die durch das angrenzende Gewerbegebiet im Westen und den südlich anschließenden Stadtteil Jürgenohl funktional und städtebaulich vorgeprägt sind.

Die Städtebauliche Studie zur Entwicklung der ehemaligen Kaserne lotet verschiedene Möglichkeiten aus, wie das Gelände sinnvoll erschlossen und genutzt werden kann. Hierbei sollen gleichzeitig Handlungsspielräume für potentielle Investoren und Eigentümer in städtebaulich geeigneten Strukturen gewährleistet werden. Dafür werden auf den Ebenen Erschließung,

Nutzung und Bebauung mögliche Entwicklungen in Varianten aufgezeigt.

Basis: Städtebauliche Rahmenbedingungen für die Entwicklung

Der Plan Basis [s. Abb. 7.2/10] zeigt wesentliche städtebauliche Rahmenbedingungen für die grundsätzliche Entwicklung des Gebietes auf. Diese orientieren sich hauptsächlich an den Gegebenheiten vor Ort und beinhalten zugleich eine Bewertung der vorhandenen Qualitäten. Diese sind die vorhandene Grünsubstanz und der prägende Gebäudebestand.

Grünsubstanz

Das Grün, vor allem der umfangreich vorhandene Baumbestand, stellt eine wesentliche Qualität des Gebietes dar. Dieser Charakter ist noch ausbaufähig. Es werden zwei unterschiedliche Zielcharaktere formuliert: Wald- und Parkcharakter.

Die beiden vorhandenen Grünzüge sollen den zum Teil bereits gegebenen Waldcharakter beibehalten bzw. weiter in diese Richtung entwickelt werden. Gleichzeitig gliedern sie das Gebiet großräumig.

Des Weiteren sollen die dem vorhandenen Gebäudebestand unmittelbar zugeordneten Freiflächen einen stärkeren Parkcharakter erhalten und zukünftige Nutzungen in eine attraktive Freiraumgestaltung einbetten. Dies erfordert eine stärkere Pflege und Gestaltung dieser Flächen.

Das unterschiedliche Grün soll nicht nur das Erscheinungsbild der zukünftigen Nutzungen mitprägen, sondern vielmehr auch ein Naherholungsangebot für den angrenzenden Stadtteil Jürgenohl bieten.

Bei einer Vermarktung des Geländes ist zu klären, wer die Kosten für die Pflege der Wald- und Grünflächen übernimmt.

Bei einer notwendigen Parzellierung des Planungsgebietes und dem damit verbundenen Strukturwandel ist es wichtig darauf zu achten, dass der parkartige Charakter des Geländes durch zu erwartende Einfriedungen nicht verloren geht.

Derzeit wird der Großteil des vorhandenen Grünbestandes als Wald eingestuft und unterliegt damit den Bestimmungen des

Waldgesetzes. Die gesetzlichen Bestimmungen des §39 des Bundesnaturschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Geplante Eingriffe in den Naturhaushalt durch Bauvorhaben werden im Rahmen des B-Plan-Verfahrens bewertet und minimiert bzw. ausgeglichen. Ebenso werden im B-Plan die schützenswerten Bäume als »zu erhalten« festgesetzt.



Abb. 7.2/10 Basis

Gebäudebestand

Der Gebäudebestand wird differenziert in: aus städtebaulich-architektonischer Sicht zu erhaltende Gebäude und in technisch-funktionale Zweckbauten.

Der prägende nachzunutzende Gebäudebestand wird im Plan dargestellt. Die gesondert gekennzeichneten Gebäude [rote Randlinie] 55 und 83 sind in ihrer Substanz gefährdet. Falls diese Gebäude langfristig nicht zu erhalten bzw. nachzunutzen sind, kann ein Ersatz vorgenommen werden. Ein möglicher Neubau soll sich in die vorhandenen Strukturen integrieren und wesentliche Bezüge [z.B. Achsialität, Dimension] wieder aufnehmen.

Die funktionalen Zweckbauten sind in diesem Plan nicht dargestellt, da sie als nicht prägend bewertet wurden. Diese Gebäude können jedoch ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden, so lange die Nachfrage dafür besteht und die Sicherheit der Bausubstanz gewährleistet ist.

Die mit Parkcharakter gekennzeichneten Flächen sind gleichzeitig potentielle Flächen für bauliche Ergänzungen. Ergänzungen sollen vor allem in dem Stadtteil zugewandten Bereichen erfolgen.

Konkretere Aussagen sind den Nutzungsmodellen zu entnehmen.

Potentielle Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Auf dem Gelände befinden sich ökologisch aufwertbare Flächen, die für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Bezugnehmend auf die Biotopkartierung [Zwischenbericht, Stand: 09/2010] des Büros Biodata GbR, Braunschweig, sind potentielle Flächen für entsprechende Maßnahmen gekennzeichnet [gelbe Randsignatur]. Diese befinden sich vor allem im Norden als Übergang zum angrenzenden Sachsenhai.



Abb. 7.2/11 ehemaliges Kontrollgebäude [Gebäude 44]

Drei Erschließungsmodelle

Die Erschließungsmodelle zeigen das wesentliche Erschließungskonzept in drei Varianten auf. Es wird eine Hierarchie der Erschließung aus Haupt-, Neben- und Teilbereicherschließung sowie ergänzende Fußwegeverbindungen dargestellt. Darüber hinaus sind Haupt- und Nebenzugewege in das Gebiet gekennzeichnet.

Vor der Festlegung auf eine der Varianten sind die anzunehmenden Auswirkungen der neuen Wegeverbindung in Abhängigkeit zur geplanten Nutzung auf die Verkehrsströme im Stadtteil Jürgenohl / Kramerswinkel mittels Verkehrsgutachten zu prüfen.

Das vorhandene Wegesystem ist kurzfristig nutzbar, muss aber mittel- bis langfristig entsprechend den Vorgaben für öffentliche Straßen angepasst und in Teilen erneuert werden.

Alle hier dargestellten Varianten beziehen sich auf das bereits vorhandene Erschließungsnetz. Eine komplette Neustrukturierung des Gebietes wurde ausgeschlossen. Eine Haupt- oder Nebenerschließung über den Görgweg wurde ebenfalls ausgeschlossen, da dieser Bereich als sensibler Übergang zum Sachsenhai im Norden bewertet wurde.

Allgemeine Zielsetzungen für alle Erschließungsmodelle

Das Straßennetz wird durch Fußwegeverbindungen ergänzt. Es sollen hiermit vor allem die Verknüpfungen mit dem Stadtteil Jürgehoil und in Richtung Sachsenhai und Gut Grauhof sichergestellt werden.

Die Haupterschließung der ehemaligen Flugzeughallen erfolgt ausschließlich von Norden, um eine mögliche Lärmbelastung der südlich angrenzenden Wohngebiete zu minimieren.

Die den westlichen Grünzug heute trennende Querverbindung zum zentralen Bereich der Mannschaftsunterkünfte entfällt, da die Bedeutung dieser Wegeverbindung untergeordnet und für die Erschließung nicht notwendig ist. Vielmehr soll die Durchgängigkeit des Grünzuges gewährleistet werden.

Erschließungsträger

Die Erschließung des Entwicklungsgebietes soll nicht durch die Stadt Goslar erfolgen. Erschließungsträger wird die BImA als

Eigentümerin des Geländes oder der spätere Käufer. Die Straßen und Wege verbleiben zunächst als Privatstraßen / -wege im Besitz des Erschließungsträgers. Die öffentliche Nutzung wird vertraglich gesichert.

In der Regel sind die vorhandenen Querschnitte der Straßen für die Nutzung als Privatstraßen ausreichend. Langfristig sollte jedoch ein Ausbau entsprechend den Vorgaben für öffentliche Straßen [z.B. der Gehwege] erfolgen. Nach Abschluss dieser Maßnahmen kann eine Übergabe der Straßen in die Baulast der Stadt erfolgen.

Erschließungsmodell A: Ost-West-Hauptachse

Modell A basiert auf einer bereits im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Goslar untersuchten Erschließungsvariante [Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, 2005].

In Modell A wird das Gebiet über eine durchgängige von Ost nach West verlaufende Hauptachse erschlossen. Die Haupt-



Abb. 7.2/12 Erschließungsmodell A [Legende s. S. 175]

zuwegung erfolgt über die Grauhöfer Landwehr im Westen und die Lilienthalstraße im Osten. Der Eingang über die Marienburger Straße erhält eine untergeordnete Rolle.

Die einzelnen Bereiche des Entwicklungsgebietes werden über ringförmige Nebenerschließungen angebunden und durch die sogenannte Teilbereicherschließung ergänzt.

Bei dieser Variante muss der Verkehrsknoten im Bereich Gebäude 8 ggf. neu angelegt werden, um einen angemessenen Kurvenradius für den motorisierten Verkehr zu ermöglichen. Dies bedeutet, dass das Gebäude entfallen würde.

Bei diesem Modell sind vor allem die Auswirkungen für den Einzelhandel im Umfeld Marienburger Straße – dieser kann nicht von dem voraussichtlich zusätzlich anfallenden Verkehr profitieren – und eine verkehrliche Mehrbelastung für das Wohnen in Kramerswinkel weiter zu prüfen. Zusätzliche Verkehrsflüsse aus dem Gewerbegebiet



Abb. 7.2/13 Regimentsviertel [Gebäude 11-16]

biet Baßgeige über den Fliegerhorst nach Osten in Richtung B 82 könnten darüber hinaus die Folge sein.

**Erschließungsmodell B:
Regimentsviertel abgekoppelt**

Das zweite Erschließungsmodell geht von einer »ruhigen« Nachnutzung des ehemaligen Regimentsviertels im Osten des Areal aus, so dass der im westlichen und zentralen Bereich anfallende Verkehr hier nicht hindurch geführt werden soll.



Abb. 7.2/14 Erschließungsmodell B [Legende s. S. 175]

Die Hauptzuwegung erfolgt über die Grauhöfer Landwehr und die Marienburger Straße.

Das Regimentsviertel erhält eine eigenständige, aber untergeordnete Erschließung über die Lilienthalstraße. Der Bereich ist entweder komplett vom restlichen Areal abzukoppeln oder lediglich durch eine untergeordnete / eingeschränkte Erschließung verbunden.

Bei diesem Modell ist eine quantitative Mehrbelastung der Marienburger Straße anzunehmen, die ggf. zu positiven Effekten für den Einzelhandel führen könnte, aber auch eine Mehrbelastung der angrenzenden Wohnbereiche nach sich zieht.

**Erschließungsmodell C:
Erschließung von Teilbereichen**

Das Modell C geht in Folge einer zeitlich gestaffelten Entwicklung oder einer starken Nutzungstrennung im westlichen, zentralen und östlichen Bereich von drei einzeln zu erschließenden Bereichen aus.

Der westliche Bereich wird über die Grauhöfer Landwehr erschlossen. Die Erschließung des zentralen Bereiches erfolgt über die Marienburger Straße. Das Regimentsviertel ist wie in Modell B über die Lilienthalstraße zugänglich.

Langfristig ist die Einbindung der Teilbereiche [wie in Modell B aufgezeigt] in ein Gesamtnetz sinnvoll.

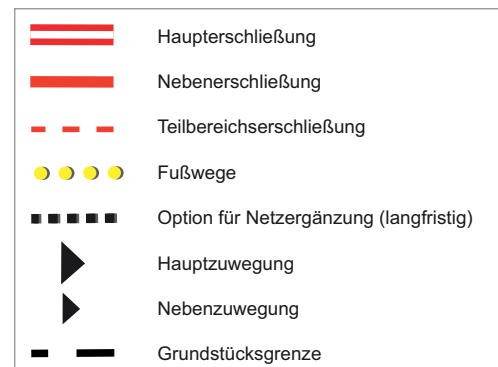


Abb. 7.2/15 Erschließungsmodell C